

CÁMARA DE REPRESENTANTES
XLVIIa. Legislatura

DIVISIÓN PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1818 de 2013

Carpetas Nos. 489 de 2010, 2453 de 2013, 890 y 1273 de 2011 y 1537 de 2012

Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración

HÉCTOR MALFATTO LARGHERO

Designación a la policlínica de ASSE de San Bautista, departamento de Canelones

DOCTOR ELÍAS REGULES

Designación al puente sobre el arroyo Malbajar, en la Ruta Nacional Nº 14

ESTATUTO DE VÍCTIMAS, CAUSAHABIENTES Y DAMNIFICADOS DE DELITOS

Creación

CARLOS GASPAR LUPANO

Designación a la plaza de deportes de Tomás Gomensoro, departamento de Artigas

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Regulación

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 17 de setiembre de 2013

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Aníbal Pereyra.

Miembros: Señores Representantes José Bayardi, Fitzgerald Cantero Piali, Gustavo Cersósimo, Diego Guadalupe y Antonio Pérez García.

Invitados: Por la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, señores Eduardo Baldovino y Raúl Calandria.

═════II═════

SEÑOR PRESIDENTE (Aníbal Pereyra).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Entre los asuntos entrados -que todos los legisladores tienen en su poder- quiero resaltar uno, que tiene que ver con una consulta que hizo la Comisión. En el punto 7 de la nómina figura que el Ministerio Público y Fiscal remite opinión sobre la iniciativa de "habeas corpus", es decir, en cuanto al último proyecto sustitutivo. Como recordarán, habíamos realizado varias consultas en este sentido y todavía nos faltaba recibir las respuestas de algunos organismos.

Por otra parte, en la última reunión adoptamos el criterio de que los días martes, en los primeros cuarenta minutos de sesión, íbamos a dar tratamiento expedito a algunos proyectos que figuran en el orden del día. Concretamente, habíamos acordado que las diferentes bancadas harían las consultas correspondientes sobre cinco proyectos.

Una de las iniciativas es la relativa al "Estatuto de las víctimas, causahabientes y damnificados de delitos. Creación.", que fue presentada por el señor Diputado Cersósimo y otros legisladores del Partido Colorado.

Otro proyecto tiene que ver con el "Día de la resistencia indígena y afrodescendiente. Se reemplaza la denominación de 'Día de la raza' para designar a la efemérides que se celebra el 12 de octubre de cada año.".

También habíamos acordado consultar sobre la iniciativa relativa a "Carlos Gaspar Lupano. Designación a la plaza de deportes de Tomás Gomensoro, departamento de Artigas.". Este proyecto tiene iniciativa del Poder Ejecutivo y cumple con todos los requisitos necesarios para denominar una institución deportiva que establece la Ley Nº 18.830: tiene un aval importante de la comunidad, de la Junta Local, etcétera. Además, tenemos aquí el expediente por si alguien lo quiere consultar.

El cuarto proyecto es el relativo a "Héctor Malfatto Larghero. Designación a la policlínica de la Administración de los Servicios de Salud del Estado de la ciudad de San Bautista, departamento de Canelones", que fue presentado por Diputados de los cuatro partidos con representación parlamentaria de Canelones. Hablamos con los legisladores del departamento y los invitamos a venir a la Comisión para dar su opinión, pero no han venido. Nos dijeron que si había alguna posición en contrario, nos la harían saber. Como no tenemos novedades en este sentido, suponemos que esta iniciativa tiene acuerdo amplio.

SEÑOR BAYARDI.- Quisiera saber si las autoridades de ASSE han sido consultadas; a lo mejor tenían pensado poner algún otro nombre a la policlínica o esto no les merece ninguna observación.

SEÑOR PRESIDENTE.- Esta iniciativa recién ha ingresado a la Comisión. Por lo tanto, si les parece, podemos enviar a ASSE una consulta sobre el proyecto.

SEÑOR BAYARDI.- Sugiero que se envíe a ASSE el proyecto firmado por los legisladores de todos los partidos y una nota expresando que queremos conocer su opinión y que es voluntad del Cuerpo dar trámite con celeridad a esta iniciativa. Después, independientemente de la opinión recibida, veremos qué hacemos.

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, así se procederá.

El otro proyecto que iba a ser consultado con las bancadas es el denominado "Dr. Elías Regules. Designación al puente ubicado sobre el arroyo Malbajar, en el kilómetro 273 de la Ruta Nacional Nº 14".

Sobre este punto hicimos una consulta por escrito al Ministerio, porque sucede una situación curiosa. En la Ruta Nacional Nº 14 hay dos puentes que están en el mismo kilómetro, pero sobre cursos de agua diferentes: uno está sobre el río Cebollatí y se llama "Tomás Cacheiro"; el otro, se encuentra sobre el arroyo Malbajar -para el lado de Durazno-, y es el que se propone denominar "Dr. Elías Regules". Lo que sucede es que en un departamento la ruta va hacia un lado y, en el otro, cambia.

Como decía, hicimos la consulta al Ministerio, y los datos que figuran en el proyecto de ley son correctos.

(Diálogos)

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR BAYARDI.- Quisiera proponer una redacción sustitutiva para el artículo único del proyecto en discusión, que sería la siguiente: "Desígnase 'Dr. Elías Regules' al puente ubicado sobre el arroyo Malbajar, en la Ruta Nacional Nº 14, Brigadier General Venancio Flores, en el departamento de Durazno".

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el texto sustitutivo que ha sido presentado.

(Se vota)

——Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR CERSÓSIMO.- Propongo al señor Diputado Guadalupe como miembro informante de este proyecto.

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar.

(Se vota)

——Cinco en seis: AFIRMATIVA.

El Diputado Bayardi ha propuesto aplazar la consideración del punto que figura en decimotercer término del orden del día: "Día de la Resistencia Indígena y Afrodescendiente.- Se reemplaza la denominación de 'Día de la raza' para designar a la efemérides que se celebra el 12 de octubre de cada año".

(Apoyados)

——Se entra al punto que figura en tercer término del orden del día: "Estatuto de las Víctimas, Causahabientes y Damnificados de Delitos.- Creación".

SEÑOR CANTERO PIALI.- Quería comentar que la Comisión tiene un informe de la Institución Nacional de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo sobre este proyecto y otro de la Asociación de Fiscales. Ambos coinciden en la oportunidad y en lo positivo de este proyecto; inclusive, el informe de la Institución Nacional de Derechos Humanos entiende que algunos de los extremos que se proponen en el proyecto pueden ser cubiertos por esa institución con lo cual -en lo personal- estamos de acuerdo: quizás este pueda ser un buen avance en ese sentido.

Como ustedes saben, presentamos este proyecto el 13 de junio de 2011. Lo estuvimos trabajando en la Comisión y recibimos a familiares de víctimas de delitos. Luego, en el proceso de intercambio, ingresó el proyecto del Poder Ejecutivo referente a

la pensión, que es uno de los artículos que se recogía en este proyecto, por lo que ahora sería desechado en la medida en que esta pensión ya está en funcionamiento.

Hay una serie de elementos que entendemos importantes, ya que en nuestro país tenemos un vacío con respecto a este tema y las víctimas y sus familias siguen teniendo la necesidad de conquistar determinadas instancias que aquí planteamos. Por ejemplo, la información tanto policial como judicial -a la que no se accede-, la asistencia letrada y psicológica, la comparecencia en el proceso penal y ante el Ministerio Público y Fiscal, la protección para reforzar su intimidad. También planteamos que es preciso avanzar en el principio de justicia restaurativa.

Se nos ha dicho -y hay algún informe, por ejemplo, el de la Universidad de Montevideo, que señala esto- que al estar en el Senado el proyecto de reforma del proceso penal y al contemplar algunos de estos extremos, sería bueno que esto se aprobara allí, para luego poder aplicarse.

En este caso, entendemos que si esperamos la aprobación del Código del Proceso Penal, las que seguirán esperando serán las víctimas y no estaremos cumpliendo con una parte fundamental de lo que implica nuestra Justicia, que es la posibilidad de que puedan comparecer en el proceso penal.

Ya hay ejemplos en esta Comisión, en nuestra Cámara de Representantes, de leyes que se han votado recientemente, que fueron aprobadas sin necesidad de esperar la reforma del Código del Proceso Penal o la reforma del Código Penal. Por lo tanto, entendemos que ese no sería un obstáculo. En todo caso, si podemos avanzar en esto y transformarlo en ley -con la aspiración de que el Senado lo apruebe rápidamente-, será el Código del Proceso Penal el que incorpore estos elementos que, a juicio de quienes han hecho la comparación, son similares en cuanto a la propuesta.

Asimismo, lo que estamos proponiendo no requiere de recursos para ser atendido, puesto que no genera gastos. Además, no está modificando ningún tipo de situación, de garantía ni mucho menos sino, por el contrario, lo que busca es otorgar posibilidades y garantías que no tienen las víctimas ni sus familiares, siempre recordando -como lo expresamos varios señores Diputados en oportunidad de la visita de los familiares de las víctimas- que víctimas o familiares de víctimas podemos ser todos.

Si votáramos esto, estaríamos llenando un vacío que tenemos desde siempre, porque esto no es nuevo. Desde siempre en nuestro Derecho la víctima no ha sido tratada como sujeto de derecho, sino como una cosa.

Ya hace un buen tiempo que fue presentado el proyecto. Estamos abiertos al intercambio en la Comisión, con la esperanza de que lo aprobemos rápidamente, a lo que todos los partidos quedamos comprometidos en instancias anteriores.

SEÑOR BAYARDI.- Estoy de acuerdo en que este proyecto fue presentado hace tiempo, a iniciativa del señor Diputado Cantero Piali y con la firma de señores Diputados del Partido Colorado.

Quiero decir que, en términos generales, comparto muchos de los artículos. Tengo acuerdo con los artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º -habría que hacerle algún ajuste- y 6º.

Por su parte, creo que el artículo 7º será tildado de violatorio de la autonomía de la Universidad. Habría que buscarle una fórmula que, necesariamente no implicara el hecho imperativo que implica decir: "deberá elaborar".

Asimismo, tengo una diferencia con el artículo 8º, porque creo que, en todo caso, la protección del Estatuto de las Víctimas, Causahabientes y Damnificados de Delitos

debería ser adjudicada a la Institución Nacional de Derechos Humanos, como sugería el informe de dicha Institución.

SEÑOR CANTERO PIALI.- Exactamente, es lo que afirma la Institución Nacional de Derechos Humanos; lo que parece razonable y adecuado. Además, nos habilita a otorgar el beneficio de que exista una oficina en la que la víctima pueda ser atendida, sin necesidad de crear una nueva figura, siendo esta institución la que puede hacerlo. Esta sugerencia, que comparto, fue realizada por la Institución Nacional de Derechos Humanos, por lo que sería buena cosa que reformuláramos el artículo 8º en ese sentido.

SEÑOR BAYARDI.- El artículo 9º habla de un Fondo Nacional de Reparación a las Víctimas, Causahabientes y Damnificados de Delitos, pero ya existe un Fondo de Reparación.

Por su parte, el contenido del artículo 10 podría constituir, taxativamente, un conjunto de indicaciones u objetivos a cumplir por parte de la Institución Nacional de Derechos Humanos.

En cuanto al artículo 11, ahí se podría querer una indemnización independiente. En el caso de las víctimas de algunos delitos, se podría establecer que pueden ir por la vía civil, sobre bienes patrimoniales a un daño indemnizatorio o reparatorio, sobre todo en aquellos casos en los que está agotada la vía penal y comprobada la sentencia ejecutorial de la vía penal. Creo que ese artículo 11, más que nada, estaba previsto en la idea de la reparación del Estado, porque la reparación de la víctima por parte del victimario -sea este voluntario, accidental o deliberado- irá a la vía de la Justicia Civil, como está planteado hasta hoy; habría que ajustarlo. Entonces, el artículo 12 ya no tendría razón de ser y debería quedar sin efecto.

Propongo adjudicar más trabajo al señor Diputado Cantero Piali y si es de recibo todo lo planteado, haga las formulaciones de estas observaciones para no tener que redactar en el plenario de la Comisión.

Por otra parte, con relación al artículo 13, diría que hay que dar un poquito más de tiempo, porque no he visto aquí reglamentar una ley en 30 días.

SEÑOR PRESIDENTE.- Propongo que sea de 90 días, igual que el proyecto relativo a la tenencia de armas de fuego; así mantenemos cierta coherencia.

SEÑOR CANTERO PIALI.- Acepto la propuesta del señor Diputado Bayardi. Si los integrantes de la Comisión están de acuerdo, nos reuniremos el próximo día martes, a la hora 14. Me comprometo a hacer circular, en el correr de la semana, la reformulación de este proyecto, a la luz de lo intercambiado, y el martes próximo consideraremos el tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- Así se procederá.

Quisiera saber si estamos en condiciones de aprobar el proyecto que viene el Poder Ejecutivo relativo a la designación de la Plaza de Deportes de Tomás Gomensoro, del departamento de Artigas, con el nombre de Carlos Gaspar Lupano.

SEÑOR BAYARDI.- No vi el expediente, pero tomo nota de lo planteado por el señor Presidente, en el sentido de que se trata de una iniciativa del Poder Ejecutivo y que cuenta con el apoyo de las autoridades locales del departamento de Artigas, sobre todo de la localidad Tomás Gomensoro. Bajo estos supuestos, estaría en condiciones de votarlo.

SEÑOR PRESIDENTE.- En realidad, el proyecto es presentado por el Poder Ejecutivo pero tiene iniciativa de varios actores e instituciones de la localidad.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el proyecto.

(Se vota)

——Seis por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Corresponde elegir al miembro informante del proyecto.

SEÑOR CANTERO PIALI.- Propongo al señor Presidente de la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

——Cinco en seis: AFIRMATIVA.

(Ingresa a Sala una delegación de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles)

——La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración tiene el gusto de recibir a la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, representada por los señores Eduardo Baldovino y Raúl Calandria, a los efectos de escuchar su opinión en cuanto al proyecto de ley relativo a la regulación de la actividad inmobiliaria que se encuentra a estudio de esta Comisión, sobre el cual ya hemos recibido a algunos actores y seguiremos trabajando.

SEÑOR CALANDRIA.- Agradecemos que nos hayan recibido en el día de hoy.

Obviamente, hablar de un proyecto de ley que tienen a estudio, nos hace poner en un lugar que no nos corresponde: ustedes son los legisladores y, por ende, quienes tienen que legislar pero, como tenemos experiencia en el tema, muchas veces nos vemos obligados a presentarnos y a traer nuestra postura, como sucede hoy.

Adapi, que es la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, sostiene que debe legislarse sobre la materia.

Organizaremos nuestra exposición en dos partes: una, es la institucional, en la que haré referencia a la posición de Adapi y, la otra, mostrará cuál es el fundamento de la profesión.

Yo soy docente de la materia Administración de Propiedades en el curso de Operador Inmobilidario de la UTU, que es de nivel terciario, que hoy tiene a cargo la currícula de esta actividad, que consta de dos años, con un año en común con la profesión de Rematador Público. Entonces, esa carrera que se inicia con un año en común con la profesión de Rematador Público, para nosotros tendría que ser el sustento de esta profesión y, obviamente, debería estar claramente diferenciada.

Nosotros pregonamos por que esta actividad se constituya en profesión. Creemos que el sustento legal debe estar regido por una profesión; para nosotros este punto es fundamental. No se trataría de una carrera terciaria de solo dos años sino de una carrera profesional que le dé todas las herramientas necesarias para trabajar.

Muchas veces, se confunden los términos relativos a la actividad inmobiliaria. Por eso, consideramos imprescindible precisar que la construcción es parte de la actividad inmobiliaria y, sin embargo, no está contemplada dentro del sector.

Hoy podríamos definir que la actividad inmobiliaria tiene varios estadios distintos. Uno de ellos es lograr el valor de la propiedad inmueble, es decir, la tasación. Otro, es el corretaje inmobiliario; en esta parte se hace la transacción del bien inmobiliario sin compromiso. En una tercer etapa el administrador se compromete con la venta del inmueble y, luego, administra su renta. Otro aspecto a tener en cuenta es la administración de gastos comunes. Actualmente, el administrador de propiedades

inmuebles tiene un registro específico. Para poder operar como administrador de gastos comunes hay que estar registrado en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y cumplir ciertas normas.

Por otra parte, el administrador de propiedades inmuebles -a quienes hoy representamos- no tiene ningún registro; esto implica que no tiene ningún compromiso con la sociedad. Esto es algo que también reivindicamos: para poder defender a la actividad y, obviamente, al consumidor de nuestros servicios, tendríamos que ofrecer algún tipo de garantía, más allá de la ganancia que obtenemos. Nosotros pretendemos brindar un servicio, pero esto debe estar obligado con algo que nos ate a comprometernos. Hoy en día, la actividad del operador inmobiliario vista por la Secretaría Nacional Antilavado, por la DGI y por cualquiera fuera del ámbito académico, talla en distintos niveles. Entonces, el operador puede ser visto como alguien comprometido con la actividad y, sin embargo, ser una persona que no esté imbuida en la actividad y la haga solo como algo ocasional, comercial.

Esta es una primera aproximación a lo que es la actividad en su totalidad. Ahora, el señor Baldovino va a hacer una presentación referida al proyecto.

SEÑOR BALDOVINO.- En Adapi discrepamos con este proyecto de ley por tres razones.

Pensamos que no aporta nada a la sociedad porque no dota de garantías a nuestros usuarios. En esta actividad manejamos el ahorro más importante de las familias, que generalmente se destina a la adquisición de un bien inmueble. Como puede haber mala praxis y mal uso de esta profesión, entendemos que debería existir cierto respaldo, tal como sucede en las zonas turísticas. Nos referimos a un aval o una garantía que responsabilice económicamente a la firma que intervino por los daños que se pueda causar a los usuarios de los servicios.

Actualmente, en el país sucede algo insólito: los turistas, los extranjeros, están protegidos de la mala praxis en la actividad inmobiliaria, y los conciudadanos, no. Pensamos que esto se debe corregir a través de un proyecto de ley. Hace un tiempo, Adapi presentó un proyecto de ley que contemplaba una garantía. Creemos que esa garantía debe estar acorde a la actividad que se realiza. Por eso, no compartimos que no haya categorías. En la intermediación inmobiliaria, al igual que en la intermediación financiera, hay que clasificar las distintas actividades que se realizan. En la actividad financiera hay un banco en la escala más alta y una administradora de grupos de ahorro, en la más baja. Lo mismo sucede en la actividad inmobiliaria: hay inmobiliarias que realizan todas las funciones -venden, administran gastos comunes, tasan- y, otras, que solamente hacen una parte de la intermediación. Pensamos que se deberían clasificar de manera que la garantía sea acorde a la función que se realiza.

Por otra parte, entendemos que este proyecto no aporta a la profesión, y genera injusticias muy grandes. Por ejemplo, prevé que solo un empleado por inmobiliaria tenga derecho a adquirir el título. Para algunas inmobiliarias que están patrocinando ese proyecto de ley un trabajador son todos los empleados, pero otras, que tienen veinte, treinta, cuarenta o cincuenta empleados, tendrían que hacer un sorteo para ver a quién favorecen. Esto es totalmente injusto.

Tampoco estamos de acuerdo con que este proyecto de ley sea una oportunidad histórica para trabajar en concordancia con lo que se está haciendo a nivel de la Junta Nacional de Drogas y para combatir el terrorismo y lavado de activos. No hay absolutamente nada que ligue este proyecto de ley con lo que necesita el país en ese sentido. Como decía el señor Calandria, parte de la actividad ni siquiera está enunciada.

Por ejemplo, aquí no figura toda la parte de promoción y construcción, que generalmente son las áreas donde hay más posibilidades de realizar delitos de ese tipo.

Por otra parte, entendemos que la actividad inmobiliaria se debe transformar en una profesión universitaria, que sea la garantía. Sin embargo, en este proyecto de ley eso está enunciado solamente a nivel terciario y no universitario.

En líneas generales, hay muchos aspectos de esta iniciativa que compartimos, pero pensamos que no tiene sentido legislar si no se contemplan esos tres puntos.

SEÑOR CERSÓSIMO.- Damos la bienvenida a la delegación.

Quisiera saber si ustedes han redactado alguna propuesta alternativa que nos puedan hacer llegar.

SEÑOR BALDOVINO.- Existe una propuesta de Adapi que fue tomada por el señor Senador Saravia en el anterior período de Gobierno; creo que le dio ingreso por el Senado.

También hay un proyecto elaborado por todas las gremiales inmobiliarias. Se trata de una iniciativa anterior a esta, que contemplaba los puntos a los que yo hice referencia. Como los socios de algunas gremiales no querían ofrecer garantías, presentaron este nuevo proyecto.

Con mucho gusto les vamos a dejar todo este material, que es histórico. Este proceso se inició hace más de treinta años en la asociación de rematadores con un proyecto. Desde ese momento hasta la fecha, se ha presentado una cantidad de iniciativas con distintas variantes. Las gremiales nunca estuvieron de acuerdo en este tema, salvo hace ocho años, en que redactaron un proyecto único, que naufragó por diferencias dentro de una de las instituciones.

SEÑOR BAYARDI.- Usted dijo que el proyecto les merecía tres observaciones. La primera tiene que ver con las garantías y, la tercera, con el título. ¿Cuál es la segunda?

SEÑOR BALDOVINO.- La tercera discrepancia tiene que ver con la afirmación de que esta es una oportunidad histórica de legislar en concordancia con las acciones antilavado y la lucha contra la financiación del terrorismo. El proyecto no hace absolutamente ninguna referencia a ese tema; es más: entendemos que la parte relativa a la construcción debería figurar. Una norma que contemple la intermediación inmobiliaria debe abarcar a todos los rubros que trabajan en el área. Digo esto, sobre todo, porque internacionalmente el nombre "inmobiliaria" no siempre refiere a la misma función. En Uruguay la inmobiliaria es la intermediaria entre el comprador y el vendedor o entre el propietario y el inquilino. A nivel internacional, muchas veces las inmobiliarias desarrollan, construyen, venden; es decir que hacen absolutamente todo. Cuando nos visita alguna delegación de organismos internacionales relacionados con estos temas que hoy preocupan sobremanera, como el lavado de activos, invitan a las reuniones a las inmobiliarias. Esto se debe a que los extranjeros tienen una visión muy distinta de lo que es una inmobiliaria

Por estos motivos, creemos que hay que definir bien claro los distintos renglones de la actividad inmobiliaria e incluir a los constructores, que normalmente quedan fuera en este tipo de iniciativas, cuando es claro que forman parte del sector.

SEÑOR CALANDRIA.- Para complementar la respuesta al señor Diputado Bayardi quiero decir que nuestra tercera observación tiene que ver con entender la profesión como un todo. Por ejemplo, en el proyecto que ustedes tienen a estudio, los tasadores están por fuera.

Además, existe un registro en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y los operadores turísticos están registrados en el Ministerio de Turismo y Deporte. Muchas veces esa información no se aprovecha.

Entonces, si vamos a legislar -aquí me pongo la camiseta como ciudadano- sería bueno entender que esta profesión maneja todos los conceptos que enumeré y describí someramente. Sería bueno sentarse, poner cabeza, armar una figura de operador inmobiliario íntegra y reunir todos los registros en uno solo. Aclaro que me refiero a la profesión y a la operativa.

SEÑOR BAYARDI.- Sería bueno que las otras iniciativas a las que se hizo referencia por parte de los invitados pudieran incorporarse como antecedentes del proyecto en discusión.

Respecto del tema del lavado de activos, hoy los operadores inmobiliarios y escribanos están obligados a dar cuenta de las transacciones en las que participen que vayan por encima de determinado monto, aunque no todos lo están haciendo hasta el momento.

Alguien podría decir -es dable tener en cuenta la sugerencia- que esto no solamente atañe a lo que está dentro de la ley, sino que tiene que ver con los que están obligados a dar cuenta del monto de las operaciones. Efectivamente, es cierto que hay una primera etapa que desencadena la acción de lavar, que es la de generar el bien pasible de ser intermediado, a fin de "legalizar" -entre comillas- el producido. O sea que tomo la sugerencia como un dato a tener en cuenta -yo también integro la Comisión Especial con Fines Legislativos Vinculado al Lavado de Activos y Crimen Organizado- a efectos de incorporarlo a las obligaciones de determinadas operaciones o montos de operaciones que determinen el seguimiento o buscar el origen de los fondos.

Respecto de la garantía, hay un problema. Estoy de acuerdo en que esa exigencia de garantía -que en última instancia, apunta al fiel cumplimiento de la obligación que se acuerda- no debería transformarse en una valla a fin de impedir el ingreso. Lo digo porque uno ve que, a veces, se habla de una experiencia de tres años, pero lo cierto es que el que no tiene la experiencia debe empezar de alguna manera. Entones, hay que tener en cuenta que la garantía no puede significar un problema. O sea que debería permitir el ingreso de aquel que quiera incorporarse y cumpla los requisitos exigidos. De lo contrario, estaríamos generando imposibilidad de ingreso; sería una forma de cerrar el ingreso de un nuevo competidor al mercado.

Respecto del título, se plantea el poseer título terciario; presupone que es postsecundario, obviamente, o universitario. Cabe señalar que no todo lo que se llama "universidad" son universidades hoy en Uruguay, teniendo en cuenta el alcance de lo que es una universidad. Muchas veces, el título postsecundario o terciario pretende dar la garantía de adquisición de ciertos niveles de conocimiento. En realidad, en la acepción de universidad, tendría que cumplir una función no solo ligada al tema de la docencia sino de la investigación de las áreas que sean, lo que siempre lleva a la discusión de a quién se adjudica el título. Lo señalo porque hoy hay otro tipo de profesiones que, muchas veces, tienen una gran importancia social, a las que no se les exige el título universitario, incluso algunas vinculadas a la salud o la vida humana.

Lo digo porque tomo nota de las apreciaciones que se hicieron respecto de este proyecto y quería dejar planteadas qué reflexiones me merecen.

SEÑOR BALDOVINO.- En cuanto a la garantía, por una cuestión de justicia, pensamos que primero hay que clasificar los distintos tipos de inmobiliaria que realizan diversas actividades. En nuestro proyecto, por ejemplo, está contemplada hasta la

antigüedad que tienen las inmobiliarias a fin de fijar la garantía de acuerdo con la actividad. Lo digo porque, por ejemplo, una inmobiliaria que se dedica solamente a gastos comunes no es lo mismo que una que se dedica a comprar y vender propiedades. Hay distintos enfoques comerciales y, como había hecho referencia a la ley de intermediación, por la que no tiene una misma garantía un banco que una administradora de consorcios, de la misma manera, una pequeña inmobiliaria no tiene que tener la misma garantía que una grande. Esto debe estar relacionado con el volumen de negocios que maneja para que sea totalmente justo con la empresa y con los usuarios para que, cuando entran a una inmobiliaria, tengan a la vista el seguro, como sucede en otras partes del mundo. Entonces, al entrar, uno sabe que ahí responden hasta tal cantidad. Por supuesto que si es una inmobiliaria nueva, tienen un seguro menor que, seguramente, no les cubrirá un gran negocio. También esta es la manera de evitar que se metan intrusos en esta actividad que, muchas veces, generan negocios ilícitos.

Cabe señalar que la poca denuncia de operaciones sospechosas por parte de las inmobiliarias, es porque la inmensa mayoría no tiene operaciones sospechosas. ¿Qué narco, qué traficante se va a arriesgar a ir a una inmobiliaria a someter un negocio a una revisión cuando puede poner su propia inmobiliaria? Lo digo porque no hay nada que se lo impida. En dos días uno puede tener una inmobiliaria y poner un cartel exactamente igual que una con ochenta años de trayectoria. Si se registra en DGI y BPS y pone un cartel que diga "inmobiliaria", el negocio es legal. Entonces, lo hacen directamente. Son narcos con inmobiliaria; no inmobiliarias que trabajan para narcos. Es muy fácil hacerlo porque aquí no existe absolutamente ninguna regulación ni reglamentación.

En nuestra asociación hemos tratado de colaborar al máximo cada vez que nos llamaron y tratamos de preparar a nuestros socios en todo lo referente a la nueva ley pero, cada vez que tenemos charlas, es muy común que todos lleguemos a la misma conclusión y es que esa gente no nos precisa. Yo, por ejemplo, llevo cuarenta y dos años trabajando en esto y jamás vi una operación en la que viniera con una valija de dinero o no conociera al comprador o el origen de sus fondos y no vinieran de un banco. Esa es la inmensa mayoría de los casos. Por supuesto que puede haber casos que no conozcamos, en los que se trate de delincuentes, pero esto, en parte, se debe a la falta de legislación, de control y de regulación de nuestra actividad.

SEÑOR BAYARDI.- Esto pretende ser una chanza, nada más.

A veces, el dinero puede venir de bancos, estar registrado y no estar ajeno al circuito de lavados. Lo único que hacemos es el registro del banco del que viene. A veces, aunque venga de bancos, en realidad, importa que se declare la operación para que haya posibilidades de hacer un seguimiento. Siempre se acusa a nuestra plaza de lavado, pero en realidad, aquí el tamaño del lavarropas es tan grande como la cantidad de ropa que hay en la casa. En cambio, los grandes lavados se dan en aquellas sociedades en las que hay muchas posibilidades de que el lavarropas sea muy grande. Así que lo que importa es que el dinero esté registrado, que haya un banco para la eventualidad de un seguimiento.

SEÑOR BALDOVINO.- Por supuesto, no es solo que venga de un banco sino conocer quién es el que compra, quién el que vende -esa es nuestra función-, si la compra es acorde a su nivel de ingresos y su actividad y si no, saber de qué manera lo está haciendo.

Sin embargo, también hay que ponerse del lado de la inmobiliaria cuando conoce al cliente. No es solo las cifras; se pueden estar lavando cifras menores o mayores. ¿Qué sucede? Que llama más la atención cuando se trata de una cifra importante. Pero cuando es una operación muy importante que, de repente, puede salvar el año de la inmobiliaria,

someter a uno de esos clientes que uno conoce -sabe que es una persona adinerada y demás-, prácticamente significa perderlo. Se toma de esa manera porque la inmensa mayoría de las inmobiliarias entendemos que no tenemos la misma protección que los bancos para hacer lo mismo que ellos. Como la actividad bancaria está regulada, todos los bancos le van a pedir exactamente lo mismo. Si un banco exige que se demuestre el origen de ese dinero y hace una serie de preguntas, es porque todos los bancos van a hacer exactamente lo mismo y los clientes lo aceptan. Sin embargo, como nuestra actividad no está regulada, todas las inmobiliarias no van a hacer lo mismo y, entonces, uno termina perdiendo a los mejores clientes.

Ese es el problema de la falta de una ley que regule esta actividad.

SEÑOR CALANDRIA.- Parafraseando al señor Diputado Bayardi cuando dijo que esto podría ser una chanza, quiero que se note cómo la profesión inmobiliaria termina solo en la compraventa y es mucho más que eso. Esto es lo que intentamos exponer hoy acá en el sentido de que ustedes, que son los encargados de legislar en la materia, van a tener que comprender al operador inmobiliario en su totalidad. Eso es lo más difícil, porque lo que se ve que se puede interpretar como lavado es la compraventa, pero la administración, los gastos comunes, el operador turístico, el tasador, todo eso está incluido dentro de la actividad inmobiliaria. Entonces, definir al operador es muy difícil.

Por otra parte, en cuanto al lavado de dinero, con la Secretaría Antilavado todavía no hemos podido establecer un protocolo con el cual manejarnos. Entonces, como decía Baldovino, nuestros clientes al ser interpelados, van a buscar el punto más básico, que es irse de nuestra oficina; nosotros pasamos a ser algo muy fácil de sortear. Si uno entra en el negocio del lavado de dinero, es más fácil crear la empresa inmobiliaria y lavar, que estar sujetos a una mirada ajena, porque nosotros no estamos en ese negocio; nuestra intención es simplemente mediar entre el que quiere comprar y el que quiere vender y, sobre todo -acá estamos abusando de nuestra condición de ser operadores de muchos años en el mercado-, conocemos a ese que viene a hacer el negocio, que viene a ofrecernos la mercadería para que la pongamos en el mercado. Obviamente, al que menos conocemos es al que viene interesándose, que muchas veces resulta ser cliente nuestro. Entonces, como no tenemos un protocolo de actuación, es muy difícil decir de qué manera estamos beneficiando al que viene con otras intenciones.

Para finalizar esta intervención me gustaría agregar un comentario. El artículo 15 del proyecto de ley en consideración dice lo siguiente: "(...) Está prohibido a los operadores inmobiliarios: A) Que integren o formen parte, cualquiera sea su cargo, de más de una empresa inmobiliaria, excepto que se encuentre en actividad en cada una de las empresas en carácter de titular- propietario, directivo o cónyuge colaborador". Realmente, el término "cónyuge colaborador" me rechina; no lo llego a entender en su totalidad. Obviamente, si estoy hablando de un operador inmobiliario, en base a la exposición que hice sobre las distintas facetas que puede tener la operativa, de repente podría integrar cada una de ellas. Entonces, la misma persona puede estar integrando distintos estancos de la operativa. De manera que, más allá de que yo sea el titular, de pronto sería prudente que el cónyuge colaborador no tenga cabida en esta empresa, sobre todo, cuando la propuesta de ADAPI, que es una de las patas que tratamos de reivindicar, es que sea una profesión. Entonces, si intentamos buscar el título, este sería personal; y si lo es, no puede ser que lo comparta con el cónyuge colaborador que esté de turno porque, además, me puedo casar y divorciar una cantidad de veces. Por tanto, sería conveniente que este artículo tuviera una visión mucho más exhaustiva.

Les hemos alcanzado tres propuestas legales: una es la de ADAPI, de marzo de 2006, que fue aprobada en asamblea general y que sirvió de base a otras: una de ellas

es la que ustedes tienen como de la intergremial inmobiliaria, que lleva los logos de los gremios u organizaciones más representativas de la actividad inmobiliaria a nivel nacional. Por último, les hicimos llegar la propuesta del Senador Saravia, que se puso a consideración del Senado y fue presentada en ese ámbito el 15 de mayo de 2012, con el número 864. De hecho, fue presentada en la Legislatura anterior y poco tiempo después, en octubre de 2010, el Poder Ejecutivo remitió la iniciativa, con la firma del Presidente y del Ministro de Turismo.

Queríamos que ustedes pudieran manejar este material, más allá de las veces que consideren necesario que acudamos a hacer nuestros aportes. Obviamente, al estar comprometidos con la actividad, nos interesa no solo ser escuchados, sino también ser actores de esta propuesta.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, solo resta agradecer la presencia de la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, que nos permitió conocer su opinión con respecto al proyecto que está en consideración. Todo lo que ustedes han planteado, además de los insumos que nos han proporcionado, va a ser considerado a la hora de la discusión particular del proyecto.

Muchas gracias.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

≠